



Teilzonenplan Herisauerstrasse 126-150

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 16. Februar 2005 den Teilzonenplan „Fenn-Geissberg“ erlassen und die Gebiete Fenn und Geissberg der Wohnzone WE resp. der Grünzone zugewiesen. Bei dieser Gelegenheit soll die derzeit im „Übrigen Gemeindegebiet“ liegende, bestehende Häuserzeile Herisauerstrasse 126-150 der Wohn-Gewerbe-Zone 3 zugeschrieben werden.

Im öffentlich aufgelegten Teilzonenplan „Fenn-Geissberg“ war die Einzonung der heute schon vorhandenen Häuserreihe im Bereich der Herisauerstrasse mit enthalten. Im Rahmen der Einsprachebehandlung Teilzonenplan Fenn-Geissberg hat der Stadtrat entschieden, für die Häuserreihe Herisauerstrasse 126-150 einen separaten Plan zu erstellen.

2. Abstimmung auf die Richtplanung

Die langfristige Siedlungsentwicklung soll gemäss kommunalem Richtplan 2000 hauptsächlich nach innen gerichtet sein. Gleichzeitig wird aber auch auf die Bereitstellung von Bauland durch Neueinzonungen verwiesen. Speziell wurde im Richtplan die Prüfung einer Arrondierung des Baugebietes im Gebiet Geissberg festgehalten. Die Häuserzeile Herisauerstrasse 126-150 liegt gemäss Richtplan innerhalb der langfristigen Abgrenzung des Siedlungsgebietes.

3. Teilzonenplan

Nach Art. 15 des eidg. Raumplanungsgesetzes umfassen die Bauzonen jenes Land, welches weitgehend überbaut ist, oder welches voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt wird. Die Häuserzeile an der Herisauerstrasse besteht seit langem und ist praktisch vollständig überbaut. Aufgrund dieser geschlossenen Überbauungssituation gehört diese Häuserreihe bereits heute zum weitgehend überbauten Gebiet und damit seit der Einführung des Raumplanungsgesetzes im Jahre 1980 faktisch zur Bauzone. Die Zuteilung zur Wohn-Gewerbe-Zone 3 mit dem vorliegenden Teilzonenplan ist ortsplanerisch der Nachvollzug dieser Rechtslage. Die Einzonung der Häuserzeile hat nicht zum Ziel, hier eine Neubautätigkeit zu ermöglichen.

Aufgrund des Strassenverkehrs Herisauerstrasse besteht eine starke Lärmvorbelastung. Die für eine Einzonung nötigen Planungswerte können nicht eingehalten werden. Weil es hier jedoch nicht um die Ausscheidung eines neuen Baugebietes, sondern um die Anpassung der planungsrechtlichen Situation an die tatsächlichen Gegebenheiten handelt, hat das Baudepartement eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Es ist künftig vorgesehen, diese Häuser im Rahmen der Revision Schutzverordnung als schützenswertes Ortsbild auszuscheiden. Dadurch wird deren Situation lärmschutzrechtlich verbessert. Nach Erlass beider Massnahmen können die Gebäude unter Beachtung des Schutzaspektes den zeitgemässen Anforderungen entsprechend um- oder ausgebaut werden.

4. Verfahren

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan „Fenn-Geissberg“ – in welchem die Häuserzeile Herisauerstrasse 126-150 enthalten ist - am 16. Februar 2005 beschlossen und das Einspracheverfahren eröffnet. Gegen den Teilzonenplan „Fenn-Geissberg“ und den damit zusammenhängenden Überbauungsplan sind 10 Einsprachen erhoben worden. Lediglich eine der Einsprachen richtet sich auch gegen die Einzonung der Häuserzeile Herisauerstrasse 126-150. Über diese hat der Stadtrat entschieden.

Der Teilzonenplan „Herisauerstrasse 126-150“ unterliegt nach Art. 10 lit. c) Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Somit ist das Stadtparlament für dessen Erlass zuständig (Art. 39 Abs. 1 Gemeindeordnung).

Der Stadtrat unterbreitet den Teilzonenplan zum Erlass. Nach der Behandlung im Stadtparlament wird der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum unterstellt. Anschliessend ist den Einsprechern Frist anzusetzen für einen allfälligen Rekurs gegen den Einspracheentscheid. Wenn das Einspracheverfahren beendet sind, wird der Teilzonenplan dem Baudepartement des Kantons St. Gallen – zusammen mit dem Überbauungsplan - zur Genehmigung zugestellt. Mit der Genehmigung durch das Baudepartement werden die Erlasse in Kraft treten.

5. Haltung des Stadtrates

Mit der Einzonung der Bauten im Bereich Herisauerstrasse 126-150 erhält der faktische Überbauungs-Zustand die korrekte Rechtsgrundlage. Zusammen mit der Bezeichnung der Bauten als schützenswertes Ortsbild können diese unter Beachtung des Schutzaspektes den zeitgemässen Anforderungen entsprechend um- oder ausgebaut werden.

Antrag

Der Teilzonenplan „Herisauerstrasse 126-150“ wird gemäss Planbeilage erlassen.

Stadtrat

Planbeilage

Teilzonenplan Herisauerstrasse 126-150